

УДК 528,48

канд. техн. наук, доцент Кузьміч О.Й., Іванова В.О.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

АНАЛІЗ ДЕЯКИХ ФАКТОРІВ, ЯКІ ВПЛИВАЮТЬ НА ВАРТІСТЬ НЕРУХОМОСТІ

В статті наведені та проаналізовані деякі фактори, які впливають на вартість нерухомості.

На вартість нерухомості в більшій чи меншій ступені впливають різні фактори. Практично всі вони пов'язані та визначаються сферами політики, економіки, суспільно-масової психології, демографії. У таких умовах розрахувати, проаналізувати окремо взятий фактор означає, що якісь зв'язки необхідно відкинути.

Для аналізу впливу факторів на вартість нерухомості візьмемо фактори, які описані у роботі (1). Автор статті розділяє фактори на дві групи: соціально-економічні та політико-психологічні. Зробимо більш детальний аналіз цих факторів.

Соціально-економічні фактори, які впливають на вартість нерухомості

Стан економіки та рівень доходів населення. Визначити вплив економіки на вартість нерухомості достатньо складно. Впевнено можна сказати лише одне: різкий спад в економіці неодмінно приведе до зниження цін. Якщо ж спад невеликий, то залежність між внутрішнім валовим доходом та цінами на нерухомість може бути і прямо протилежною. Рівень доходів населення, безумовно впливає на рівень цін. Можна констатувати, що доходи, як правило, не встигають за цінами, адже рівень доходів – це показник, який відноситься до всіх мешканців регіону, а споживачі такого товару, як нерухомість, – це, у більшості, люди з найбільш високими доходами.

Трудова та культурна міграція. Переселитись до Києва прагне велика кількість людей. Причин багато: наявність робочих місць, можливість кар'єрного зросту, розвиток науки, культури, освіти. Приїжджі або мають необхідні для купівлі квартир кошти, або готові купувати їх за допомогою кредитів. Зрозуміло, що все це – потужні механізми, які штовхають ціни вгору.

Розвиток кредитування – впровадження держпрограм надання пільгових кредитів. Кредитами користується велика кількість покупців. Звісно, що поява додаткових коштів та покупців у певній мірі тисне на ринок, збільшуючи попит та, відповідно, ціни. Заморожування програм державного та муніципального пільгового кредитування, жорсткі умови кредитування призводять до зниження попиту та стагнації ринку нерухомості.

Недостатня кількість альтернативних областей вигідного та надійного розміщення вільних коштів. Нерухомість, як спосіб вигідного та надійного розміщення коштів, упевнено зайняла особливе місце. Спрямування потоків інвестиційно–спекулятивного капіталу на ринок нерухомості призводить до зростання попиту, а, відповідно, до зростання цін.

Зміна статусу мікрорайону. Практично будь-які зміни транспортної доступності та інфраструктури мікрорайону, екології, благоустрою, озеленення, соціального та культурного розвитку впливають на рівень цін. Будівництво торгових та розважальних центрів, відкриття престижних шкіл, спортивних та дитячих закладів – все це сприяє підвищенню вартості нерухомості у мікрорайоні.

Низькі обсяги будівництва. При недостатніх обсягах будівництва та фактичному ігноруванню будівництва малометражних осель, постійно зростаючий попит залишається незадоволеним. Будують малометражних квартир маленьку кількість, малометражних однокімнатних взагалі практично не будують. І це, враховуючи, що найбільший попит саме в цьому сегменті. Інша справа, що закони ринку навіть в період ажіотажних сподівань, раніше чи пізніше, беруть вгору. Високий рівень цін є тим фактором, який сам по собі змушує потенційних покупців відкласти придбання житла та зосередитись на накопиченні коштів. Придбання відкладаються, а на ринку починається стагнація и навіть падіння цін. І тут важливу роль відіграють політико-психологічні фактори, мова про які піде далі.

Політико-психологічні фактори, які впливають на вартість нерухомості

Основними політико-психологічними факторами, які найбільше впливають на вартість нерухомості, на нашу думку, є:

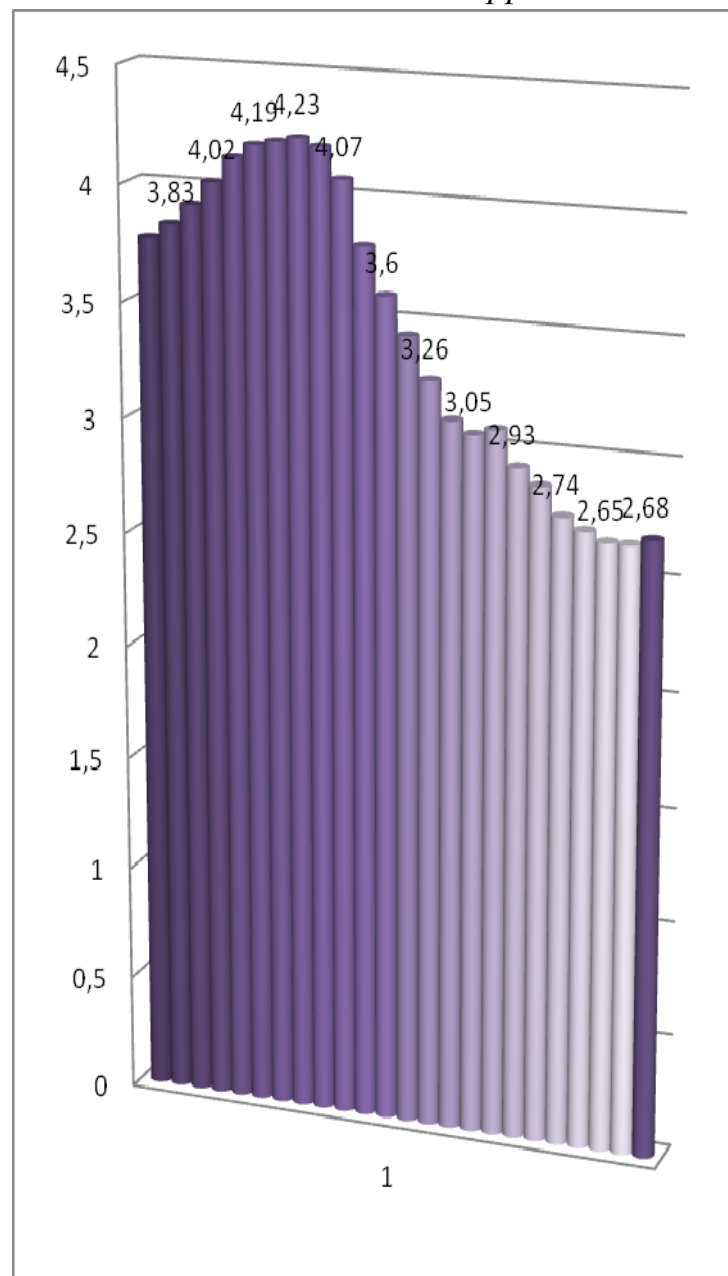
- ступінь довіри громадян банківській системі, ринку нерухомості, перспективам розвитку міста та країни;
- рівень оптимізму громадян, який залежить від багатьох факторів, починаючи перспективою розвитку країни, закінчуючи станом житлового фонду та криміногенною ситуацією мікрорайону;
- стан політичної стабільності, і, як наслідок, позитивні або негативні очікування від ринку нерухомості.

Розглянемо вплив світової фінансової кризи 2008 року на вартість нерухомості. Іпотечна криза, яка розпочалась у 2006 році у США і потягнула за собою глобальну фінансову кризу, до початку 2008 року не впливала на економіку України та ринок нерухомості, зокрема. Однак, вже у першій половині 2008 року очевидними стали проблеми з проектним фінансуванням: умови кредитування стали жорсткішими, банки почали більш консервативно

підходити до видачі позикових коштів, підвищилась вартість кредитування. В табл.1 та табл.2 наведені середні дані вартості житла в м.Києві (3):

Табл.1 Вартість житла в м.Києві за 2008-2009 рр
Табл.2 Вартість житла в м.Києві за 2008-2009 рр

Рік	Місяць	Вартість 1 кв.м./тис.у.о.
2008	2008січень	3,77
	2008лютий	3,83
	2008березень	3,92
	2008квітень	4,02
	2008травень	4,13
	2008червень	4,19
	2008липень	4,21
	2008серпень	4,23
	2008вересень	4,2
	2008жовтень	4,07
	2008листопад	3,8
	2008грудень	3,6
2009	2009січень	3,44
	2009лютий	3,26
	2009березень	3,1
	2009квітень	3,05
	2009травень	3,08
	2009червень	2,93
	2009липень	2,86
	2009серпень	2,74
	2009вересень	2,69
	2009жовтень	2,65
	2009листопад	2,65
	2009грудень	2,68



«Основна причина такої ситуації, що склалася на ринку нерухомості криється у дефіциті фінансів, який є одним з наслідків світової кризи ліквідності»- зазначає Тетяна Колчанова у статті «Ринок нерухомості: іспит кризою»(2). Ринок нерухомості став одним з найбільш вразливих кризових наслідків, адже даний сегмент потребує значних капіталовкладень, а реалізація будь-якого об'єкту нерухомості потребує значних фінансів, як правило,

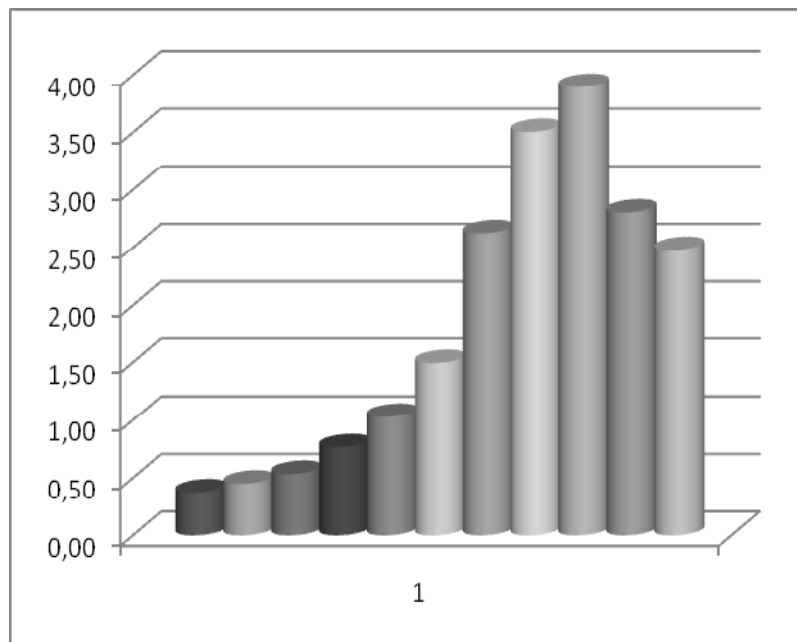
позикових. Всі ці фактори і вплинули на зниження вартості нерухомості в цей період.

Для дослідження нами взяті статистичні дані вартості житла по м.Києву АН«Благовіст», а саме, середня вартість 1 квадратного метра житлової нерухомості (3).

«В Києві вартість квадратного метра перевищує середньозважену вартість квадратного метра по Україні», - зазначає Лізунова А.П. в роботі «Статистичні дані розвитку вартості нерухомості на ринку України» (4). Це зрозуміло, адже Київ - столиця України, є економічним, фінансовим, науковим, освітнім та культурним центром країни. В табл.3та табл.4 наведені дані середньої вартості житла в м.Києві за 2000-2010 рр. (3):

Табл.3Середня вартість житла Табл.4Середня вартість житла
в м.Києві за 2000-2010 рр

Рік	Середня вартість 1 кв.м./тис.у.о.
2000	0,38
2001	0,45
2002	0,54
2003	0,77
2004	1,03
2005	1,50
2006	2,63
2007	3,51
2008	3,90
2009	2,81
2010	2,48



Дослідження, які були проведені за допомогою математичної обробки та аналізу статистичних даних, доводять вплив вище зазначених факторів на вартість нерухомості. Так, графік відображає, що у 2005-2006 роках різко збільшується вартість на нерухомість у зв'язку з підвищеним попитом, адже були знижені ставки іпотечного кредитування. З 2008 року по сьогоднішній час чітко простежується вплив світової фінансової кризи на зниження вартості нерухомості.

Розглянемо вплив деяких факторів, які впливають на вартість нерухомості, на прикладі порівняння двох районів м.Києва, а саме Деснянського та

Печерського. В табл.5 та табл.6 наведені середні дані вартості житла в Деснянському та Печерському районах м.Києва(3):

Табл.5 Середня вартість житла в Деснянському та Печерському районах м.Києва

Вартість квартир		Деснянський р-н, тис.у.о. за квартиру	Печерський р-н, тис.у.о. за квартиру
Вартість 1-к квартир	мінімальна	42,50	31,00
	середня	67,20	154,30
	максимальна	168,00	1035,00
Вартість 2-х квартир	мінімальна	65,00	55,00
	середня	91,30	269,20
	максимальна	550,00	2208,00
Вартість 3-х квартир	мінімальна	68,40	115,00
	середня	118,60	574,80
	максимальна	300,00	9050,80

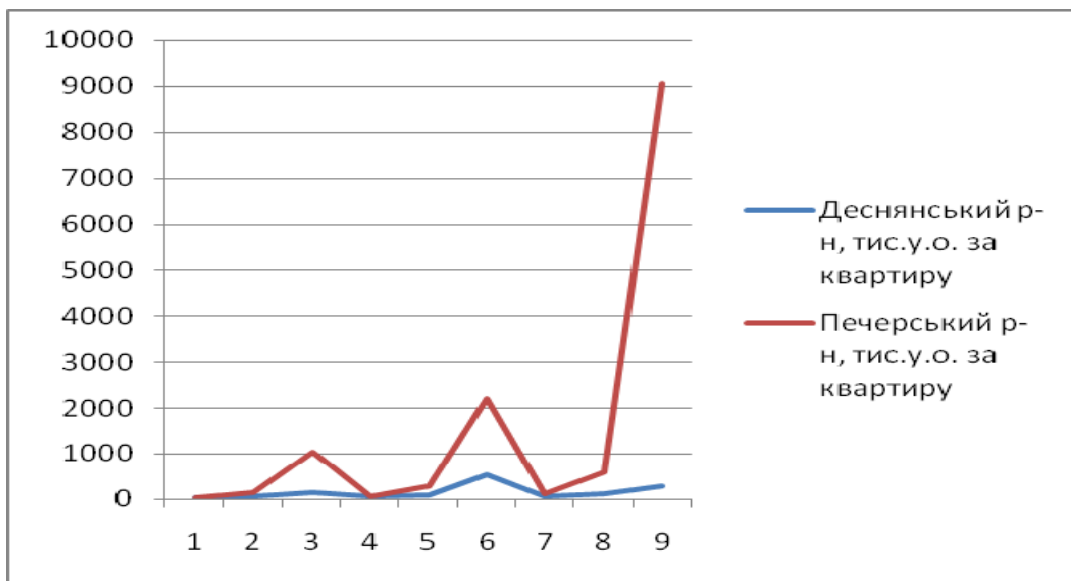


Табл.6 Середня вартість житла в Деснянському та Печерському районах м.Києва

Дані відображають різницю вартості нерухомості у різних районах, яка викликана декількома факторами:

- місцезнаходження;
- віддаленість від центру;
- ступінь розвитку інфраструктури;
- ступінь розвитку транспортного сполучення (особливо метро)

- престижність району;
- екологічна ситуація в районі;
- криміногенна ситуація в районі.

Так як, Деснянський – спальний район, а Печерський – центральний, значно відрізняється і вартість нерухомості у даних районах.

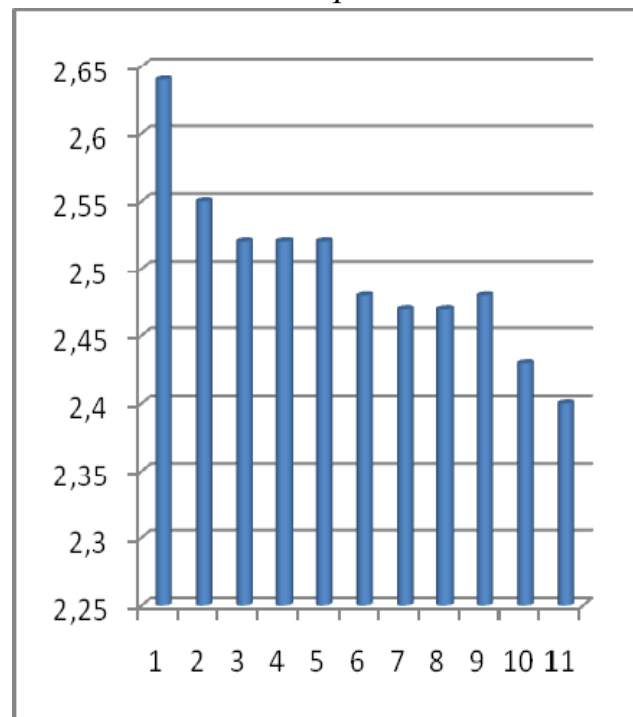
Висновки.

Всі фактори, і політико-психологічні, і соціально-економічні, тісно пов'язані один з одним. У кожному конкретному випадку завжди можливо виділити ті фактори, які у даному випадку домінують. Але, виділяючи різні фактори, кожного разу стаєш впевненим, що вони діють разом, іноді посилюючи, іноді послаблюючи, один одного. Сьогоднішня ситуація на ринку нерухомості говорить про нестабільність економіки та відсутність попиту через високі ставки іпотечного кредитування. В табл.7 та табл.8 наведені дані середньої вартості житла в м.Києві за 2010 рік (3):

Табл.3 Середня вартість житла
м.Києві за 2000 рік

Рік	місяць	Середня вартість
		1 кв.м./тис.у.о.
2010	січень	2,64
2010	лютий	2,55
2010	березень	2,52
2010	квітень	2,52
2010	травень	2,52
2010	червень	2,48
2010	липень	2,47
2010	серпень	2,47
2010	вересень	2,48
2010	жовтень	2,43
2010	листопад	2,40

Табл.4 Середня вартість житла
в м.Києві за 2010 рік



Дослідження вказує на те, що для зміни ситуації на ринку нерухомості необхідно покращення наступних факторів, які допоможуть знизити вартість на нерухомість:

- різке зростання обсягів будівництва: орієнтація на будівництво мікрорайонів зі своєю інфраструктурою, партнерство з потужними закордонними будівельними компаніями;

- розвиток регіонів, створення нормальних умов для проживання та роботи в інших містах, а також у сільській місцевості;
- створення альтернативних способів розміщення коштів (перш за все, створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу);
- зменшення впливу світової економічної кризи;
- зростання доходів населення та збільшення платоспроможного попиту на нерухомість;
- поліпшення умов іпотечного кредитування, розробка льготних програм придбання житла.

Література

1. Бондаренко О. Основні фактори, які впливають на вартість нерухомості <http://www.asnu.net>
2. Колчанова Т. «Рынок недвижимости: испытание кризисом»// Commercial Property №10(62), октябрь 2008
3. Статистичні дані вартості житла в м.Києві АН «Благовіст» <http://www.blagovest.net>
4. Лізунова А.П. Статистичні дані розвитку вартості нерухомості на ринку України.//Наук.-техн. Збірник «Містобудування і територіальне планування».- Вип. 30. - К:КНУБА, 2008. - С.227-230.

Аннотация

В данной статье приведены и проанализированы некоторые факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Annotation

In this article are given and analyzed some factors which are influenced upon value of property.